

QUADRO SINOTTICO

Esecuzione Immobiliare n°254/2019- TRIBUNALE DI VITERBO
ad istanza

LOTTO UNICO

DIRITTO E QUOTA PIGNORATI: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1.

IMMOBILE PIGNORATO UBICAZIONE E DESCRIZIONE:

Diritti di proprietà per 1/1 sull'immobile (C/2) in Comune di Viterbo, Strada Tobia snc, foglio 249, p.lla 138/2 e diritti di proprietà per 1/1 sull'immobile residenziale(A/2) in Comune di Viterbo, Strada Tobia snc, foglio 249, p.lla 138/3.

Trattasi di immobili siti nel Comune di Viterbo (VT), in Strada Tobia 24/b, e più precisamente di un'unità immobiliare avente destinazione abitazione (A/2) posta al piano primo, e un'unità avente destinazione magazzino (C/2) posta al piano seminterrato.

Le unità sono ubicate in località Tobia, frazione del Comune di Viterbo, piccolo borgo avente prevalentemente destinazione residenziale. Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato al piano seminterrato e primo di una piccola palazzina posta su due piani fuori terra (terra, e primo) e su un piano seminterrato (magazzino), costituita da n.3 unità immobiliari di cui quella posta al piano terra avente destinazione ristorante e non oggetto di pignoramento.

L'unità abitativa (p.lla 138/3) è disposta su un unico piano (piano primo), con accesso diretto tramite una scala esterna posta lungo un prospetto laterale, attualmente per accedere alla scala bisogna attraversare un portico in legno a servizio dell'unità destinata a ristorante posta al piano terra. L'accesso alla scala potrebbe avvenire direttamente dalla strada Tobia, nella parte occupata da una porzione del porticato del ristorante. L'unità è costituita da ingresso, cucina, corridoio, 5 vani, due servizi igienici e un terrazzo.

Internamente l'unità presenta le pareti e i soffitti intonacati e rifiniti con carta da parati con copiose tracce di "condensa" e di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante copertura piana; i pavimenti sono costituiti da gres ceramico di diversa fattezza, i servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico color chiaro, i sanitari sono vetusti. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono scadenti.

Piano primo: superficie calpestabile interna piano primo circa mq. 137,20; superficie interna lorda piano primo circa mq. 140,30; superficie esterne di pertinenza (terrazzo) circa mq. 29,00; H. utile interna ml.2,94.

L'unità (p.lla 138/2) è disposta su un unico piano (piano seminterrato con vano cantina), con accesso diretto dall'esterno e con collegamento tramite una scala interna al piano terra non oggetto di esecuzione e utilizzato a ristorante (p.lla 138/1). L'accesso diretto dall'esterno avviene attraversando il terreno (p.lla 138) di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.

Il seminterrato è adibito a cucina, con servizi igienici, vano caldaia e magazzino a servizio del ristorante ubicato al piano terra (138/1). L'unità è costituita da ingresso, cucina, vano caldaia, disimpegno con vano scala, servizi igienici e antibagno, magazzino e vano cantina. Internamente l'unità presenta le pareti e i soffitti della cucina e dei servizi igienici intonacati e rifiniti con maiolicati in gres, i pavimenti della cucina e dei servizi igienici sono in gres; il magazzino ha pavimentazione costituita da battuto di cls. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri. L'accesso diretto dall'esterno gode di un piccolo porticato realizzato abusivamente.

Piano seminterrato e cantina: superficie calpestabile interna piano S1 circa mq. 128,00; superficie interna lorda piano S1 circa mq. 131,00; h. circa ml.2,81 (cucina) - h. 3,03 ml (magazzino); superficie interna calpestabile vano cantina circa mq. 25,25, h. media 2,05 ml.; superficie esterne di pertinenza (portico) circa mq. 9,33; H. utile interna ml.2,94.

CONFINI:

Le p.lle 138/2 e 138/3 confinano con il terreno distinto alla p.lla 138 con la Strada Tobia, con la p.lla 858 ai vari subalterni, salvo altri.

TITOLI ABILITATIVI E REGOLARITA' URBANISTICA:

Si consulti in dettaglio quanto riportato nell'integrazione di CTU. Dall'accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo sono state visionate e consegnate in copia al sottoscritto le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

Licenza edilizia n.936/73 rilasciata il 04.02.1974, ampliamento di fabbricato esistente. La licenza riguarda la p.lla 138/2 piano seminterrato e il piano terra (non oggetto di pignoramento); Concessione edilizia n. 161/77 di cui alla p.e. n.489/77, del 22.05.1980, per sopraelevazione di un piano primo. La concessione riguarda la p.lla 138/3 (realizzazione), nell'elaborato grafico a corredo della concessione si evince lo stato dei luoghi anche in relazione al piano seminterrato e piano terra. In data 14.02.1983 risulta rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

Per la p.lla 138/3: La concessione edilizia riporta una differente divisione interna rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo; infatti lo stato interno attuale dell'abitazione è corrispondente alla planimetria catastale ma non alla concessione edilizia 161/77, si dovrà pertanto presentare una SCIA a sanatoria per differente divisione interna; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 2.300,00. Inoltre dalla visione dell'estratto di mappa catastale (riportante il perimetro del lotto della p.lla 138 e l'inserimento in mappa del fabbricato), e della planimetria catastale, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'ortofoto, e in relazione al sopralluogo effettuato, sembrerebbe che una parte del porticato costituente il terrazzo del piano primo sia debordante sulla strada Tobia per circa 4 mq.

La struttura da demolire quindi interessa la p.lla 138/3 (abitazione al piano primo) oggetto di pignoramento, in quanto piccola parte del terrazzo, e la p.lla 138/1 (ristorante al piano terra) non oggetto di pignoramento, in quanto piccola porzione di porticato.

Si dovrebbe effettuare una demolizione della parte debordante, interessando quindi anche soggetti terzi, e successivamente provvedere alla realizzazione di nuova intelaiatura in cemento armato. **Allo stato attuale non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione della parte debordante, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, al fine di aderire alla normativa di settore (strutture/sismica),**



dove potrebbero rendersi necessari studi e prove, come indagine geologica e campionamenti su tutte le strutture, per la determinazione e verifica dei calcoli strutturali e per la redazione degli elaborati grafici delle strutture; significando inoltre che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.

Per la p.la 318 sub 2: si rileva che lo stato attuale della concessione edilizia 161/77 e la planimetria catastale non sono corrispondenti allo stato dei luoghi. Di fatto nell'elaborato grafico stato attuale della conc. Edilizia 161/77 e nella planimetria catastale non sono riportate le nuove divisioni interne (tramezzi), atte a delimitare la zona magazzino, la zona servizi igienici e la restante superficie interna, si dovrà pertanto presentare una SCIA a sanatoria per differente divisione interna e per la presenza della grotta non risultante nelle autorizzazioni urbanistiche; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 4.300,00. Inoltre al fine di rendere autonoma l'unità distinta alla p.la 138/2 (piano seminterrato) dalla unità sita al piano terra (p.la 138/1) e non oggetto di pignoramento, si dovrà prevedere il tamponamento della scala atta a collegare il piano seminterrato al piano terra, tale intervento potrà essere effettuato tramite SCIA (interessando parti terze), e i lavori di tamponatura, intonacatura, tinteggiatura, battiscopa e opere provvisorie, la SCIA e i lavori avranno un costo totale pari a Euro 3.000,00.

Rimozione del porticato che insiste sulla p.la 138 con costo totale di circa Euro 2.500,00.

Si dovranno aggiornare le planimetrie catastali con un costo di circa 700,00 Euro per spese tecniche e diritti.

Totale costi da detrarre circa Euro 12.800,00.

SERVITU' ATTIVE O PASSIVE

Non risultano servitù attive o passive, ma si dovrà costituire servitù di passaggio sulla p.la 138 per accedere alle unità (si rimanda alla lettura dell'integrazione di CTU). Ai fini della costituzione della servitù di passaggio a favore delle p.la 138 sub 2 e sub 3, il passaggio avverrà lungo l'area già attualmente utilizzata come passaggio per raggiungere la parte retrostante del fondo.

Avrà inizio a confine della p.la 138 con la strada comunale Tobia, su detto confine si estenderà fino a tutta larghezza della scala della p.la 138/3 (servitù passaggio pedonale). La servitù continuerà sul terreno della p.la 138, lungo il confine con la p.la 136, e potrà terminare davanti l'ingresso della p.la 138/2 (servitù di passaggio carrabile).

La servitù si estenderà quindi in quella parte del fondo servente per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve.

L'area oggetto di servitù si presenta incolta, priva di alberature o di qualsiasi manufatto o vegetazione di carattere ornamentale, a eccezione di una piccola porzione che interesserà il portico a servizio della p.la 138/1 non oggetto di pignoramento. Il porticato risulta costruito in piccola parte sulla p.la 138 e in maggior parte su area a viabilità della frazione di Tobia. Pertanto di tale situazione si da evidenza, specificando che il sottoscritto CTU, viste le circostanze sopra descritte non può desumere gli eventuali oneri derivanti dal necessario passaggio coattivo nel porticato, struttura che dalle sovrapposizioni cartografiche catastali e aeree risulta costruito la maggior parte su viabilità comunale.

Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 15.018,85.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare distinta alla p.la 138/3 abitazione è occupata dai debitori; l'unità immobiliare distinta alla p.la 138/2 è occupata dai debitori ed è utilizzata come locali cucina e magazzino annessi al ristorante posto al piano terra.

VALUTAZIONE

VALORE ABITAZIONE: Euro 82.600,00; VALORE MAGAZZINO E CANTINA: Euro 48.058,50

VALORE TOTALE: Euro 130.658,50

Da cui detrarre:

- Costi servitù di passaggio coattiva da detrarre al valore del lotto unico, determinati in Euro 15.018,85.

- Costi totali da detrarre al valore del lotto unico, determinati in Euro 12.800,00

VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI DA DETRARRE PER LAVORI/SANATORIE/ AUTOR. URBAN./ VARIAZIONI CATASTALI/ INDENNITA' DI SERVITU':

EURO 130.658,50 - (Euro 15.018,85 + Euro 12.800,00) = EURO 102.839,65 arrotondabile a EURO 102.800,00

SI SEGNALE CHE allo stato attuale non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione della parte debordante del terrazzo della p.la 138/3, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, al fine di aderire alla normativa di settore (strutture/sismica), dove potrebbero rendersi necessari studi e prove, come indagine geologica e campionamenti su tutte le strutture, per la determinazione e verifica dei calcoli strutturali e per la redazione degli elaborati grafici delle strutture; significando inoltre che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.

In relazione alla servitù di passaggio p.la 138/3, si precisa che è stata calcolata l'indennità di passaggio, ma si sottolinea che l'accesso alla scala potrebbe interessare parte della p.la 138 (non oggetto di pignoramento) confinante con la strada Tobia, e una porzione del porticato a servizio del ristorante. Il porticato (non oggetto di pignoramento) risulta costruito in piccola parte sulla p.la 138 e in maggior parte su area a viabilità della frazione di Tobia. Pertanto di tale situazione si da evidenza, specificando che il sottoscritto CTU, viste le circostanze sopra descritte non può desumere gli altri eventuali oneri e gravami, non compresi nel precedente calcolo dell'indennizzo, derivanti dal necessario passaggio coattivo nel porticato, struttura che dalle sovrapposizioni cartografiche catastali e aeree risulta costruito la maggior parte su viabilità comunale.



PREZZO BASE D'ASTA

€ 102.800,00 (CENTODUEMILAOTTOCENTO/00 euro).

Si rimanda a un'attenta lettura della CTU e dell'integrazione alla CTU.

Il C.T.U.
Geometra Laureato Silvia Vitullo

